

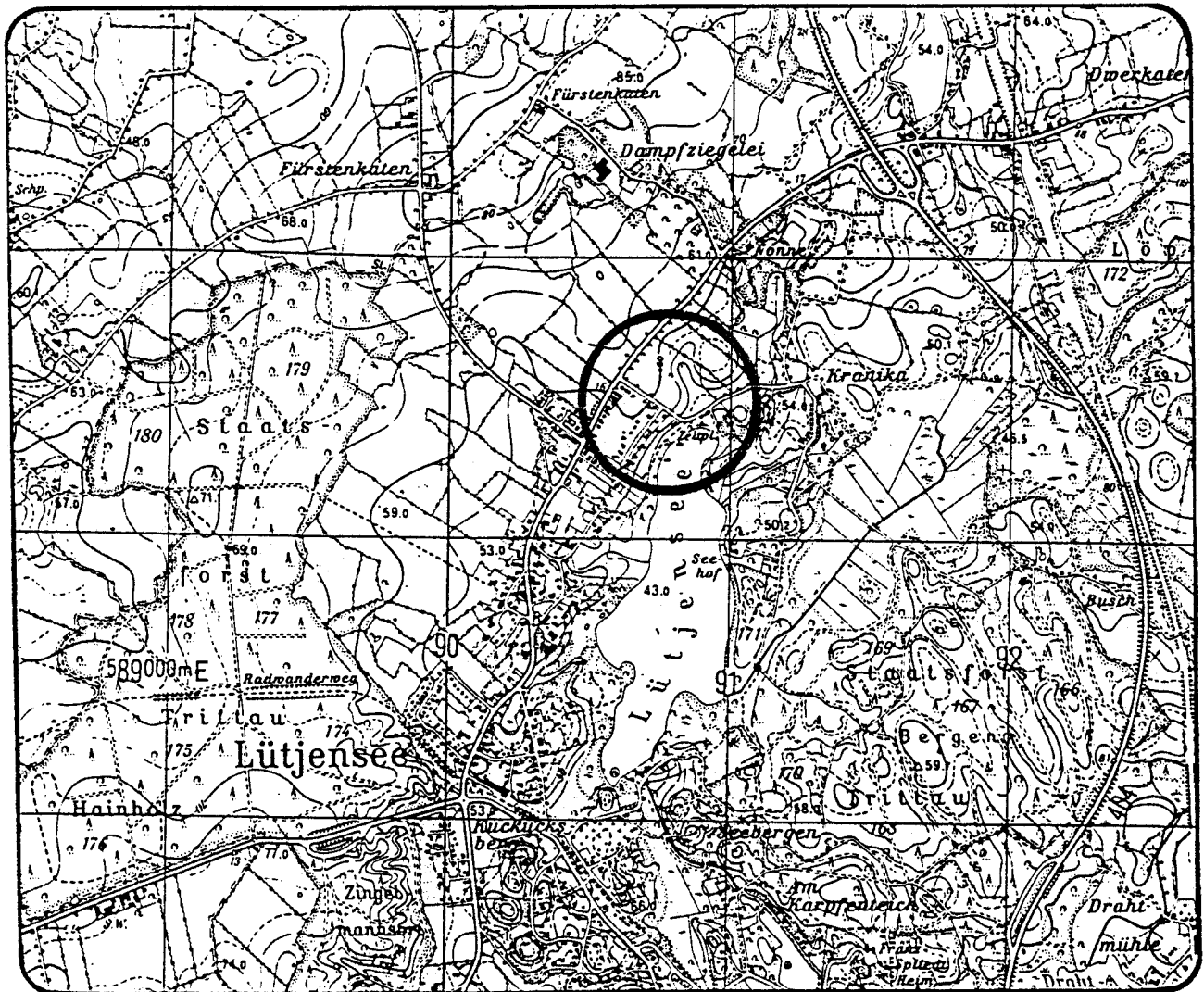
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6

1. Änderung

der Gemeinde Lütjensee

Gebiet: "Seeredder nordost"



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO
JÜRGEN ANDERSSSEN
RAPSACKER 8 - 2400 LÜBECK 1
TEL. 0451 - 891932

Planungsstand:

SATZUNG
.....Ausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS

für die Begründung
zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 6
der Gemeinde Lütjensee
(Kreis Stormarn)

1.	Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes	Seite	3
2.	Lage des Baugebietes	Seite	3
3.	Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes	Seite	3
4.	Gründe für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes	Seite	4
5.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite	4
6.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite	4
7.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite	4
8.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite	4
9.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite	5
10.	Realisierung des Bebauungsplanes	Seite	5
11.	Hinweise	Seite	5
12.	Beschluß über die Begründung	Seite	5
13.	Arbeitsvermerke	Seite	5

1. Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lütjensee und des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6, der mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 20. Dezember 1978 mit dem Aktenzeichen 61/31-62.045(6) genehmigt wurde.

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro Grob & Tetzmann, Ahrensburg, erstellt und beglaubigt wurde.

Als Rechtsgrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 - LBO '83 - (GVObI. Schl.-H. Seite 86) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV. 81 -) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I Seite 833).

2. Lage des Baugebietes

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 liegt am Nordostrand der bebauten Ortslage der Gemeinde Lütjensee, nordöstlich der Straße "Seeredder". Die 1. Änderung bezieht sich auf den westlichen Bereich des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 und schließt lediglich das bisher festgesetzte "Allgemeine Wohngebiet" ein.

3. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 6 setzt in seiner bisher gültigen Fassung für die fünf bestehenden Grundstücke unterschiedliche Dachformen als überwiegend "Flachdach", für ein Grundstück "Satteldach" fest. Diese Festsetzung wird für den Gesamtbereich des "Allgemeinen Wohngebietes" nunmehr in "Satteldach" geändert.

Durch die Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 werden gleichzeitig die Festsetzungen für die Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) für den Gesamtbereich einheitlich aufgrund der neuen Ermittlungen festgesetzt.

4. Gründe zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die bisherigen unterschiedlichen Festsetzungen der Dachformen haben sich nicht als durchführbar erwiesen. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben an die Gemeinde den Wunsch herangetragen, ein ausbaufähiges "Satteldach" für den Bereich des Bebauungsplanes zuzulassen. Das bisher festgesetzte "Flachdach" sollte entfallen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt die Gemeinde diesem Wunsch nach, zumal die bisherige Festsetzung nicht als "Gestaltungselement" zu bewerten war. Im Rahmen der Gleichbehandlung aller Eigentümer des betroffenen Baugebietes soll daher das "Satteldach" realisiert werden. Gleichzeitig wird auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung 1990 ein gleiches Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Festsetzungen der Grundflächen- und der Geschößflächenzahl vorgenommen.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Die gesamte Ver- und Entsorgung des Baugebietes sowie die Erschließung sind bereits sichergestellt bzw. werden durch die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes Nr. 6 geregelt.

6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 übernimmt die in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzgebote innerhalb seines Geltungsbereiches. Auch die Grenze des Erholungsschutzstreifens zum Ufer des "Lütjensees" nach § 40 Landschaftspflegegesetz wird übernommen.

Weitere Maßnahmen hinsichtlich des Schutzes der Landschaft und der Gestaltung des Baugebietes sind nicht vorgesehen.

7. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen sind aufgrund der Lage des Baugebietes zu Verkehrsflächen nicht erforderlich.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht.

9. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Zusätzliche Erschließungskosten entstehen nicht.

10. Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Lütjensee soll unmittelbar nach seiner Rechtskraft realisiert werden.

11. Hinweise

- a) Die Gemeinde Lütjensee empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes auf dem Grundstück selbst zu versickern.
- b) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe zu verwenden.

12. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Lütjensee am 19.3.1991.

Lütjensee, den 26.8.1991



W. Weichert

Bürgermeister/in

13. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSEN

**Büro für Bauleitplanung
Rapsacker 8, 2400 Lübeck 1
Tel. 0451 / 89 19 32**

Aufgestellt am:

24.07.1990

zuletzt geändert/
ergänzt (Stand) am:

Lübeck, den 10.06.91

Jürgen Andersen

Planverfasser